

עמוד הבית &lt; נדל"ן ותשתיות

תכנון ובנייה

# עיריית הרצליה מציגה: הקרקע הנחשקת, והטעם המר של היטלי ההשבחה

אחרי שחיכו שנים רבות, בעלי קרקעות במתחם חוף התכלת שבדרום מערב הרצליה החלו לקבל חיוכים בגין היטלי השבחה במאות אלפי שקלים • עורכי הדין של כמה מאות בעלי קרקע: "שוד לאור היום" •  
העירייה הרצליה ליג הגיבו  
כלים פיד תיק אישי

## עוד בנושא

אלה השכונות שמדורגות  
בצמרת הסוציו-אקונומית  
של ישראל



אריק מירובסקי 11.01.2021

תוכן

האם  
בנדל

"השקל על סטראידיים":  
הדולר והאירו נופלים מול

מתחזקות העליות  
בבורסה בת"א בהובלת

המפץ הגדול בשוק  
הפנסיוני: גלובס חושף את

**הנקראות ביותר**

הכתבות שיוכלות  
לחסוך לכם כסף

לקריאה

משפחה  
חיסכון  
ניהול חובות



חוף התכלת, הרצליה / צילום: שלומי יוסף, גלובס

אלבום

הוספה לנושאים שמעניינים אותי



תכנון ובנייה



הרצליה



עריית הרצליה

כחצי שנה מהפקדתה של תוכנית תכנונית למתחם חוף התכלת המבוקש שבדרום מערב הרצליה, החלה העירייה להעביר לבעלי קרקע במתחם דרישה להיטלי השבחה. לדברי כמה מהם גובה ההיטל שדורשת העירייה, הינו "שוד לאור היום". לטענתם בעירייה ניפחו את שווי הקרקע עד פי שלושה, דבר שמביא להיטלים שגבוהים במאות אלפי שקלים מהסכום אותו אמורה הייתה העירייה לגבות.

מתחם חוף התכלת ממוקם ממעקב לכביש החוף, מצפון לכביש 5, ומדרום לאזור התעסוקה של הרצליה, כשבמזרחו הוא נושק קו החוף. המיקום האטרקטיבי של השטח הפך את קרקעותיו מזה שנים למצרך מבוקש בקרב משקיעי נדל"ן. לצידם יש בעלי קרקעות היסטוריים שמחזיקים בה עשרות שנים. בסך הכל ישנם אלפים שמחזיקים בנתחים שונים של קרקעות במתחם, ושמחכים תקופה ארוכה לקידומה של תוכנית בנייה שתביא למהפך בשטח הריק ברובו.

המומלצות

המלצות אנליסטים | ניתוח

"הבורסה מקדימה את הכלכלה", האם זו נורת אזהרה?



פנסיה | ניתוח

המפץ הגדול רווחה



עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

אלה השכונות שמדורגות בצמרת החוציין-אהודותית נול יושראל

הנקראות ביותר

המפץ הגדול בשוק הפנסיוני: גלובס חושף את

מתחזקות העלויות בבורסה בת"א בהובלת

"השקל על סטרואידיים": הדולר והאירו נופלים מול

תוכן  
האם  
בנדל



## 12 אלף דירות במקום חולות

התוכנית הכוללת של המתחם כולו (הר 2200א) טרם אושרה, ולמעשה לאורך השנים הניסיונות של בעלי הקרקע לקדמה, הניבו לא מעט תסכול עבורם. ב-2007 נרשם הצעד המשמעותי הראשון לקידום התוכנית, כשהעירייה החליטה לקדם את תכנון השטח. מאז חלפו 13 שנים, והתוכנית כאמור טרם אושרה סופית, אם כי באוגוסט האחרון היא אושרה להפקדה. בין היתר כוללת התוכנית כ-12 אלף יח"ד, ולצידם שטחי תעסוקה ומסחר.

במקביל שקדה העירייה על תוכנית נוספת (הר 2200 ב') שמעגנת את עקרונות האיחוד והחלוקה העתידיים במתחם. מטרתה היא לייעד את כלל השטח הכלול בה להליך איחוד וחלוקה עתידי, שבמסגרתו בעלי קרקעות יקבלו קרקעות במקומות שונים, לפי שיקולים שמאיים. מדובר בתוכנית חשובה שכן כ-70% מהקרקעות עתידות להיות מופקעות, רובן לטובת פארק חופי, אך גם לטובת הקו הירוק של הרכבת הקלה, שכלול בחלק המזרחי של השטח, בסמוך לכביש החוף. המשמעות של התוכנית למי שמחזיק בקרקעות שישמשו בעתיד את הרכבת הקלה, היא שהוא יקבל זכויות בקרקעות אחרות, ולא פיצוי כספי, כמקובל בהליכי הפקעה, ובמילים אחרות זכויותיו לא ייפגעו. תוכנית זו אושרה לפני כשנה, ולמעשה אפשרה לעיריית הרצליה לבדוק עד כמה היא תרמה להשבחת הקרקעות שבידי המשקיעים.

על פי דוח שמאי שהוצא לעירייה על ידי השמאי אהרון בוך, שווי מטר רבוע של קרקע לפני שחלה עליו הר 2200 ב' הגיע ל-1,500 שקל, ואילו על סמך

### תוכן מקודם

האלגוריתם שמסייע לנהל ביעילות מידע בענן



נתן סטולרו

איך תשפיע העבודה מרחוק על שוק הון?



נוני בגוז

שטח הקרקע

שבבעלות. א"מ)

שנשלחו כעת

לבעלי קרקעות

במתחם.

## "היטל השבחה שכלל לא קיים"

לדברי עורכי הדין יוסי מוסרי ומורן חביב המייצגים מאות בעלי זכויות במתחם, מדובר בחיובים "הזויים בכל קנה מידה", שכן הר 2200 ב עוסקת בקביעת מסגרת כללית לגושים והחלקות אשר יכללו בתוכנית העתידית של חוף התכלת. לטענתם, במטרה לנסות לנפח את ההשבחה, העירייה העריכה את שווי הקרקעות במחיר נמוך במיוחד של 1,500 שקלים למ"ר. "מהלך פסול זה נועד לייצר היטל השבחה שכלל אינו קיים ולהעמידו באופן מלאכותי על אלפי שקלים למ"ר.

### אולי יעניין אותך

תוכן ממומן ע"י טאבולה

ממומן. שחיקת סחוס בברך - מה ניתן לעשות וכיצד להמנע מניתוח

ממומן. המצאה פשוטה וגאונית. הכירו את המכשיר שיקל על כאבי הצוואר שלכם

נדל"

הסטארטאפ האורבאני venn בשת"פ ראשון עם יזמית נדל"

נדל"

מארגנות קבוצת רכישה ביהוד נקנסו ב-1.7 מיליון שקל

MyNextSdget מגזין בריאות



עו"ד יוסי מוסרי ומורן חביב / צילום: יח"צ

תוכן

האם

בנדל

"השקל על סטרואידיים":  
הדולר והאירו נופלים מול

מתחזקות העליות  
בבורסה בת"א בהובלת

המפץ הגדול בשוק  
הפנסיוני: גלובס חושף את

**הנקראות ביותר**

קשור זה נוחה שזו לאו דווקא אשר לא ברוו אין פרנסי העיר נותנים לו יד", טוענים השניים.

בתקופה הקרובה יצטרכו בעלי הקרקעות להחליט, האם הם מוכנים לשלם את היטלים שקיבלו, או לערער עליהם בפני ועדת הערר המחוזית, באמצעות עורכי דין ושמאים מטעמם.

## הוספה לנושאים שמעניינים

### אותי

הרצליה +

תכנון ובנייה +

עיריית הרצליה +

### כתבות נוספות עבורך

אלה השכונות שמדורגות בצמרת הסוציו-אקונומית של ישראל

נדל"ן ותשתיות

"קיוויתי שהמנטור הגדול אלון גל ירים אותי למעלה. נפלתי בפח"

נדל"ן ותשתיות

"אמא לא ישנה בלילה, היא מכחדת שאמות" הפחד הגדול של אחד

חן לחיים | ממומן

"זה היה בניין שאף יזם לא רצה בגלל בעיה משפטית. ואני רציתי"

נדל"ן ותשתיות

איזו חיה מאמצים יותר ויותר ישראלים?

החיה המפגיעה | ממומן

לאתר וואלה!

האויב החדש של הכלכלה: המוטציה היפנית פייסבוק חסמה אתכם? הנזק גדול בהרבה מעבר טועמת גלילות, מפחלץ ונודניקית בשכר:

Ynet | ממומן

בכמה נמכר פנטהאוז בשכונת פסגות אפק  
בראש העין  
נדל"ן ותשתיות

המסכה השקופה נחתה בישראל:  
ממגנת, בריאה, והכי שומרת על  
השקעה על הדגים לניצנים

פיתוח של בר אילן: המסכה שקוצרת  
שבחים בעולם

Sonovia | ממומן

"קרקע באזור היוקרתי ביותר, צפון הרצליה":  
השקעה החל מ-159,000...

InvestMaster | ממומן

בעלי דירות גג בצפון תל אביב  
יוצאים לקרב מול העירייה

נדל"ן ותשתיות

איזו דירה אפשר לקנות ב-2.5 מיליון שקל  
באזור החוף

נדל"ן ותשתיות

מדוע נכשלו עשרות מכרזי קרקעות בירוחם,  
דימונה ובאר שבע

נדל"ן ותשתיות

**צרו איתנו קשר**

**\*5988**

אינן

פ"י

ט"ו

ט"ז

תוכן

האם

בנדל

"השקל על סטרואידיים":  
הדולר והאירו נופלים מול

מתחזקות העליות  
בבורסה בת"א בהובלת

המפץ הגדול בשוק  
הפנסיוני: גלובס חושף את

**הנקראות ביותר**

**מינוי גלובס**

הפעלת מינוי דיגיטלי  
רכישת מינוי גלובס  
שאלות ותשובות

**עוד דרכים להתעדכן**

עיתון דיגיטלי  
English Website  
*fe* **גלובס**

**גלובס פיננסי**

גלובס פיננסי  
תיק אישי  
ארביטראז'  
מט"ח  
אג"ח  
בורסות  
קרן נאמנות  
קרנות סל  
אופציות  
צפיה בני"ע  
הברומטר  
—  
TRADEONE  
מדדי בורסת ת"א  
אופציות המעו"ף

**חדשות**

שוק ההון  
בארץ  
גלובלי ושוקי עולם  
נדל"ן ותשתיות  
נתח שוק וצרכנות  
דין וחשבון  
גלובס טק  
דעות  
G מגזין  
The Wall Street Journal  
המשרוקית  
תיירות  
קריירה  
רכב  
—  
פודקאסטים  
כל הכותרות  
וידאו  
המומלצות

**מידע נוסף**

צור קשר  
הגדרות  
תנאי שימוש  
מדיניות פרטיות  
—  
תגיות  
מונחים  
נגישות  
פרסמו אצלנו

**אודות גלובס**

גלובס על גלובס  
דוח אמן 2020  
חברי הנהלה ומערכת  
דרושים

**פרויקטים ושיתופי פעולה**

ועידות גלובס  
גלובסקול  
באים בטוב  
אמץ חברה  
פרויקטים מיוחדים  
ההתחדשות עירונית